



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

PEI Entrega de Notas 3T25

Flujo de Caja por título aumenta a pesar de dilución

noviembre de 2025

Daniel Bustamante

Analista Renta Variable

daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

Gerente de Estrategia Renta Variable

omar.suarez@avalcasadebolsa.com

PEI Entrega de Notas 3T25

Flujo de Caja por título aumenta a pesar de dilución

PEI presentó resultados Positivos para el tercer trimestre de 2025, en línea con las expectativas del mercado. A pesar del menor ritmo de recorte de tasas, estancamiento en la inflación y dilución de títulos, el Flujo de Caja Distribuible por título continuó creciendo.

Ingresos: Los Ingresos totalizaron COP 200 mil millones, con un crecimiento del +6,5% A/A (+1% T/T), impulsados principalmente por el crecimiento natural de los contratos de arrendamiento indexados a la inflación.

NOI y EBITDA: Por su parte, el Ingreso Neto Operativo (NOI) alcanzó COP 166 mil millones, con un crecimiento de +6,4% A/A y un margen de 83% (-14pbs A/A), reflejando la estabilidad operativa del vehículo. En paralelo, el EBITDA se situó en COP 137 mil millones, creciendo un 4,2% A/A y moderándose en un -3% frente al trimestre anterior, con un margen del 68,4%, explicado principalmente por mayores comisiones pagadas.

Deuda y Gastos Financieros: Ahora bien, la reciente emisión de títulos por COP 500.000 millones le permitió al vehículo disminuir su Deuda Financiera en un 15%, pasando de COP 3,23 billones a COP 2,75 billones, ajustando su nivel de endeudamiento a 27,8% frente al 32,6% del trimestre anterior. En ese sentido, resaltamos la reducción del -13,3% A/A y -3,6% T/T en los Gastos Financieros Netos, donde el Costo Promedio de la deuda se ubicó en 10,32% vs 11% del 3T24 y 10,52% del trimestre anterior. Es importante destacar que el 49,4% de la deuda está indexada al IPC (el cual tuvo un repunte del 5,18% en el trimestre), mientras que el 38,6% está indexada al IBR y el 12% restante es en Tasa Fija.

Flujo de Caja Distribuible: Lo anterior, benefició el Flujo de Caja Causado, que ascendió a los COP 65 mil millones, representando un incremento de +44,7% A/A y +18,2% T/T, permitiendo compensar la dilución de títulos que aumentó en un 17% y entregando COP 1.302 por cada uno (+23,8% A/A y +1,3% T/T), los cuales serán pagados el 18 de noviembre de 2025.



Ticker	PEI
Sector	Inmobiliario
Precio Objetivo (COP)	93.695
Recomendación	Sobreponderar
Precio Cierre	81.580
Potencial de Valorización	14,9%
YTD	16,58%
Cap. Bursátil (COP Bn)	4,05
Activos administrados (COP Bn)	9,93x
P/V	0,57x
EV/EBITDA	11,7x

Gráfica 1. Evolución título PEI

Cifras en COP



Cifras con corte al 05/11/2025



Asset Management

PEI Entrega de Notas 3T25

Flujo de Caja por título aumenta a pesar de dilución

En ese sentido, el Dividend Yield (12 meses) se ubicaría en 6,18% según nuestros cálculos (con el precio de cierre del 5/11/2025), manteniéndose en los niveles de este año y superando el rango de 2,8% y 4,5% del año 2024. La compañía espera que el Dividend Yield se ubique por encima del 7% para 2026.

Vacancia Física y Económica: Este desempeño fue levemente opacado por un incremento en la **vacancia física**, que alcanzó 7,2% vs 5,2% en 3T24, explicado principalmente por el aumento de vacancias en el segmento corporativo (12,89%) y logístico (5,92%). Por su parte la **vacancia económica** también aumentó 54pbs A/A, pasando de 7,44% en 3T24 a 7,98%, sin embargo, mejoró de manera secuencial disminuyendo 41 Pbs.

Seguimos manteniendo una perspectiva positiva sobre el vehículo, sin embargo, creemos que la mejora del Flujo de Caja para el accionista será mas lenta de lo esperado, esto en línea con las expectativas de que la inflación y las tasas de interés disminuyan a un menor ritmo. Esperamos que reducciones adicionales en la tasa de política monetaria para 2026, junto con la alta concentración de deuda indexada a tasa variable, impulse la mejora progresiva del Flujo de Caja Distribuible (FCD). Esto debería reflejarse en menores Gastos Financieros y, por ende, en un aumento paulatino de la capacidad de pago de dividendos hacia el accionista.

Gráfica 2. Flujo de Caja Causado

Cifras en COP mil millones

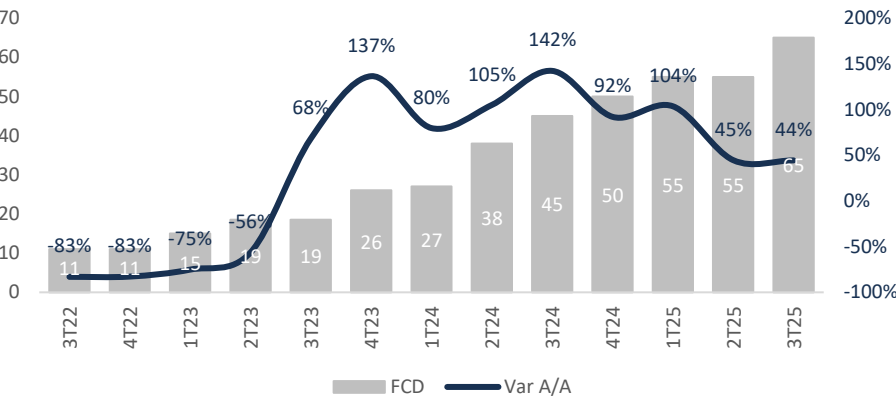


Tabla 2. Resultados Trimestrales 3T25

Cifras en COP mil millones

PEI					
Cifras en COP mil MM	3T24	2T25	3T25	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	188	199	200	0,9%	6,5%
NOI	156	167	166	-0,6%	6,4%
EBITDA	132	142	137	-3,0%	4,2%
FC causado	45	55	65	18,2%	44,4%
FDC*	1.052	1.285	1.302	1,3%	23,8%
Margen NOI	82,9%	84,0%	82,7%	-122pbs	-14pbs
Margen EBITDA	70,0%	71,2%	68,4%	-275pbs	-155pbs

*COP por título

¿Quiénes somos?

Aval Casa de Bolsa, la comisionista de bolsa del Grupo Aval



Juan David Ballén
Director de Análisis y Estrategia
juan.ballen@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22622



Nicolás Aguilera Peña
Analista II de Renta Fija
nicolas.aguilera@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22710



Carlos David Alape
Analista II de Renta Fija
carlos.alape@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22603



Isis Eliana Delgado
Practicante de Renta Fija
eliana.delgado@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22619



Daniel Bustamante
Analista II de Renta Variable
daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22703



Harold Stiven Rubio
Analista II de Renta Variable
harold.rubio@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22636

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero, ni es un compromiso de Aval Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable, pero Aval Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido, la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Aval Casa de Bolsa S.A. Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@avalcasadebolsa.com

Síguenos:



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



www.avalcasadebolsa.com

Bogotá

t. (601) 606 21 00

d. Cra 13 No 26-45, Oficina 502
Edificio Corficolombiana

Medellín

t. (604) 604 25 70

d. Cl 3 sur No 41-65, Of. 803
Edificio Banco de Occidente

Cali

t. (602) 898 06 00

d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

Bucaramanga

t. (607) 647 07 10

d. Cra 27 No 36-14, Piso 10

Barranquilla

t. (605) 368 10 00

d. Cra 52 #74-56, Oficina 803
Torre Banco de Occidente

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Análisis y Estrategia de Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa (“Aval Casa de Bolsa”). Este informe, y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de esta y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Aval Casa de Bolsa no es proveedor oficial de precios y no extiende ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad o integridad de la información presentada, de modo que Aval Casa de Bolsa no asume responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES. POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS, O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero, y tampoco es un compromiso por parte de Aval Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Aval Casa de Bolsa no asume responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE(S) DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe. En consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme a las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.



Asset
Management



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



Aval Casa de Bolsa